



COMUNICATO STAMPA

**APPROVATI DAL CDA I DATI AL 30 GIUGNO: RISULTATO NETTO
CONSOLIDATO A 50,5 MILIONI DI EURO, +25%
RISPETTO AI 40,3 MILIONI DEL PRIMO SEMESTRE 2003**

**• VALORE AGGREGATO DELLA PRODUZIONE AL NETTO DELLE
ACQUISIZIONI: 910,7 MILIONI DI EURO, + 31% RISPETTO AI 693
MILIONI DI EURO DEL PRIMO SEMESTRE 2003**

**• RISULTATO OPERATIVO COMPRENSIVO DEI PROVENTI DA
PARTECIPAZIONI: 66,2 MILIONI DI EURO, +24% RISPETTO AI 53,3
MILIONI DI EURO DEL PRIMO SEMESTRE 2003**

**• PATRIMONIO GESTITO A VALORE DI MERCATO 10 MILIARDI DI
EURO (9,7 MILIARDI DI EURO A FINE 2003)**

**• POSIZIONE FINANZIARIA NETTA: PASSIVA PER 43,6 MILIONI
DI EURO, IN MIGLIORAMENTO DI 27,8 MILIONI DI EURO
RISPETTO AI 71,4 MILIONI DI EURO DEL GIUGNO 2003 (9,2 MILIONI
DI EURO A FINE 2003)**

**PER L'ESERCIZIO 2004 PREVISTO UN RISULTATO OPERATIVO
COMPRENSIVO DEI PROVENTI PRO QUOTA DA PARTECIPAZIONI IN
CRESCITA RISPETTO AL 2003, IN LINEA CON QUANTO PREVISTO
NEL PIANO TRIENNALE**

Milano, 9 settembre 2004 – Il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate, riunitosi oggi, ha esaminato e approvato i risultati della gestione del Gruppo relativi al semestre chiuso al 30 giugno 2004, che confermano il **trend di crescita dei risultati**, in linea con gli obiettivi del Piano Triennale.

Nel passare alla descrizione dei dati si ricorda che Pirelli RE è una management company che gestisce società e fondi proprietari di asset immobiliari e non performing loans nei quali investe tramite quote di minoranza (attività di asset management e fund management) ed ai quali fornisce, così come ad altri clienti, i servizi immobiliari specialistici (attività di service provider). Pertanto il **valore aggregato della produzione** al netto delle acquisizioni e il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da**

partecipazioni sono da considerarsi gli indicatori più significativi nell'esprimere rispettivamente il volume d'affari gestito e l'andamento dei risultati a livello operativo.

Andamento del Gruppo Pirelli RE nel primo semestre 2004

Il **valore aggregato** della **produzione**, al netto delle acquisizioni, ammonta a **910,7 milioni** di euro con una crescita del **31%** rispetto ai 693 milioni di euro del primo semestre 2003. Il valore della sola produzione consolidata al 30 giugno è di 257,8 milioni di euro, rispetto ai 282,2 milioni di euro del 2003. La diminuzione è dovuta, in coerenza con il modello di business del Gruppo, al crescente peso delle iniziative di capitale partecipate con quote di minoranza qualificata rispetto alle iniziative di capitale consolidate.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** ammonta a **66,2 milioni** di euro, rispetto ai 53,3 milioni di euro del primo semestre 2003, in **crescita del 24%**.

Il **risultato netto consolidato** è pari a **50,5 milioni** di euro, a fronte di 40,3 milioni di euro nel primo semestre 2003, con una **crescita del 25%**.

Il **patrimonio netto di competenza** al 30 giugno 2004 ammonta a **417,9 milioni** di euro rispetto ai 421,6 milioni di euro di fine 2003. Il decremento è sostanzialmente dovuto al differenziale tra la distribuzione di dividendi (53,8 milioni di euro) e l'utile del periodo (50,5 milioni di euro).

Il **patrimonio gestito**, considerando anche i non performing loans al valore di mercato (e non al gross book value come espresso in passato), è pari a **10 miliardi** di euro, in aumento rispetto a 9,7 miliardi di euro di fine 2003¹. L'importo al 30 giugno non include ancora il portafoglio di non performing loans derivante dal contratto vincolante firmato con Morgan Stanley Real Estate Funds successivamente alla chiusura del periodo, grazie al quale il patrimonio gestito a valori di mercato salirà ad oltre 11 miliardi di euro.

Il patrimonio gestito (10 miliardi di euro) è costituito per **8,2 miliardi** di euro da **portafoglio opportunistico** e per **1,8 miliardi** di euro da **portafoglio long term**. Il pro quota di Pirelli RE nel portafoglio opportunistico è del 29% (26% a fine 2003); nel portafoglio long term, gestito attraverso Pirelli RE SGR, è pari al 3,8% (attività non presente nel 2003). A seguito del diverso mix di gestione, in linea con il piano triennale, il pro quota complessivo di Pirelli RE è pari a **2,4 miliardi** di euro, corrispondente al **24%** (2,6 miliardi di euro, pari al 26%, a fine 2003).

¹ Il valore del non performing loans a fine 2003 è espresso in termini omogenei con quello dal 30 giugno 2004, la cui valutazione è interna e verificata da Deloitte & Touche. Immobili ed aree sono valutati ogni semestre da CB Richard Ellis.

Il **Net Asset Value**, somma del patrimonio netto e della plusvalenza implicita pro quota (pari a 664,5 milioni di euro), è pari a **1082,4 milioni** di euro. Tale importo esprime solo una parte del valore della Società in quanto non comprende:

- le attività di servizi di asset management;
- il valore di Pirelli RE SGR, attiva nel fund management (gestore dei fondi Tecla e Cloe per un patrimonio di 1,8 miliardi di euro);
- il valore di Pirelli RE Agency, Pirelli RE Property Management, Pirelli RE Project Management, Pirelli RE Facility Management e Pirelli RE Credit Servicing, attive nei servizi specialistici;
- il valore di Pirelli RE Franchising, attiva nei servizi di distribuzione di prodotti immobiliari e finanziari (390 affiliati al 30 giugno 2004).

La **posizione finanziaria netta** ha un valore negativo di **43,6 milioni di euro**, in miglioramento di 27,8 milioni di euro rispetto ai 71,4 milioni di euro al 30 giugno 2003 (9,2 milioni di euro di fine 2003).

La **posizione finanziaria rettificata** (espressa al lordo dei finanziamenti soci alle società partecipate con quote di minoranza) è negativa per **278,5 milioni** di euro rispetto al valore negativo di 249,3 milioni di euro al 30 giugno 2003 (negativa per 223,7 milioni di euro a fine 2003). Il **gearing** è pari a **0,66** rispetto a 0,69 al 30 giugno 2003 (0,53 del 31 dicembre 2003), in linea con gli obiettivi del Piano Triennale.

I dipendenti del Gruppo al 30 giugno 2004 sono pari a 1.530 unità, contro le 1.515 unità di fine 2003.

Andamento dei principali settori di attività nel primo semestre 2004

Attività di Asset Management

Nei primi sei mesi del 2004 l'attività di **Asset Management** ha registrato un **valore aggregato della produzione al netto delle acquisizioni** pari a **708,9 milioni** di euro, a fronte dei 508,2 milioni di euro del primo semestre 2003, con un aumento del 39%.

Il **risultato operativo comprensivo dei proventi pro quota da partecipazioni** è stato pari a **55,3 milioni** di euro rispetto ai 34,2 milioni di euro del primo semestre 2003, con un aumento del 62%.

Nel periodo in esame l'opera di valorizzazione del patrimonio ha permesso di generare **vendite** a terzi e conferimenti a fondi per **2.227 milioni** di euro con una plusvalenza lorda di 289,6 milioni di euro, a fronte di vendite nel primo semestre 2003 pari a 745,5 milioni di euro. Le **acquisizioni** nel periodo (considerando i non performing loans a valori di acquisto e non al gross book value) sono state pari a **578,4 milioni** di euro, rispetto ai 194 milioni di euro nel primo semestre 2003.

Attività di Fund Management

A seguito della costituzione dei fondi Tecla e Cloe, il portafoglio immobiliare gestito da Pirelli RE SGR ammonta a circa 1,8 miliardi di euro a valore di mercato. Tecla Fondo Uffici, quotato il 4 marzo 2004, è costituito da 64 immobili ad uso terziario-uffici per un valore di mercato al 30 giugno 2004 di 930,6 milioni di euro. Cloe Fondo Uffici, che ha preso il via il 30 giugno 2004, destinato ad investitori qualificati, è costituito da 39 immobili per un valore di mercato di 877,5 milioni di euro.

Il risultato dell'attività di fund management, nonostante il recente start-up, è già positivo e pari a 0,2 milioni di euro.

Attività di Service Provider

L'**attività di servizi** specialistici ha registrato un **valore della produzione** consolidato pari a **171,7 milioni** di euro rispetto ai 144 milioni del primo semestre 2003, con un **incremento del 19%**. Il **risultato operativo** è stato pari a **25,5 milioni** di euro, a fronte di 20,7 milioni di euro del primo semestre 2003, con una crescita del 23%. Il ROS è pari al 15%, rispetto al 14% dell'analogo periodo dell'anno precedente.

Nel periodo sono stati stanziati 5,8 milioni di euro di oneri straordinari finalizzati ad accelerare i programmi di efficienza organizzativa dopo le numerose acquisizioni effettuate negli anni precedenti.

Il **portafoglio cui sono prestati servizi** da parte delle società specializzate del Gruppo al 30 giugno 2004 ha un valore di mercato pari a **29,5 miliardi** di euro (comprensivi dei 10 miliardi di euro del patrimonio gestito), in linea con il valore di fine 2003.

Attività di distribuzione di servizi in franchising

Nel corso del primo semestre è proseguita l'attività di affiliazione per la costituzione della rete per la distribuzione di servizi immobiliari, bancari ed assicurativi al mercato retail. Al 30 giugno 2004 i contratti sottoscritti sono 390 (in linea con gli obiettivi, che prevedono la firma di 500 contratti entro fine anno). Nel corso del semestre è iniziata inoltre l'attività di commercializzazione di mutui e leasing.

Nel periodo in esame la rete ha sostenuto, in linea con le previsioni, oneri a livello operativo per 4,2 milioni di euro.

Eventi successivi al 30 giugno 2004

- In data 26 luglio il Consiglio di Amministrazione di Pirelli RE SGR ha approvato il rendiconto di gestione di Tecla Fondo Uffici al 30 giugno 2004 e deliberato una restituzione di cassa complessiva (dividendo e rimborso parziale pro quota del capitale investito) di 30,74 euro per quota, a fronte di un valore di collocamento di 505 euro per quota. All'8 settembre il prezzo di negoziazione sull'MTF di una quota del Fondo Tecla è pari a 509 euro;
- In data 28 luglio si è concluso con pieno successo il collocamento da parte di Pirelli & C. di azioni Pirelli RE pari all'8,37% del capitale sociale. A seguito dell'operazione hanno fatto ingresso nell'azionariato di Pirelli RE primari investitori istituzionali, tra i quali Fidelity Investments con una quota del 3,3% circa.
- Nel mese di agosto è stato firmato l'accordo binding per la realizzazione della joint venture tra Pirelli RE e Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) nel settore dei non performing loans, già definito nelle sue linee fondamentali nel primo semestre dell'anno. A seguito dell'operazione, il cui closing è previsto alla fine del mese di novembre, MSREF diventerà azionista di Pirelli RE con una quota di circa il 2,1%;
- In data 2 settembre il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha comunicato che a Pirelli RE SGR sarà delegata la gestione di uno dei tre portafogli nei quali verrà suddiviso il fondo di investimento in immobili pubblici ad uso non residenziale di prossima costituzione e dal valore di mercato atteso tra 3,5 e 4 miliardi di euro.

Prospettive per l'esercizio 2004

Sulla base delle informazioni disponibili, si ritiene ragionevole attendere per il 2004 una crescita del **risultato operativo complessivo dei proventi pro quota da partecipazioni** rispetto al precedente esercizio, in linea con quanto previsto nel piano triennale.

###

Nel pomeriggio di oggi, alle ore 14.00 (13.00 GMT), Pirelli RE illustrerà i risultati della gestione relativa al primo semestre di quest'anno nel corso di una conference call cui interverrà il Vice Presidente e Amministratore Delegato Carlo Puri Negri.

I giornalisti potranno seguire telefonicamente lo svolgimento della presentazione, senza facoltà di effettuare domande, collegandosi al numero 06/33485042. La presentazione sarà successivamente disponibile in audio streaming sul sito www.pirellirealestate.com, all'interno della sezione Investor Relations.

Per ulteriori informazioni:
 Ufficio Stampa Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4270
 Investor Relations Pirelli RE Tel. +39/02/8535.4057
www.pirellirealestate.com

Principali dati di conto economico

(Importi in milioni di euro)	1.1.04-30.6.04	1.1.03-30.6.03	
Valore della produzione aggregato al netto delle acquisizioni	910,7	693,0	31%
Valore della produzione consolidata	257,8	282,2	
- di cui al netto delle acquisizioni	234,7	244,9	
Risultato operativo comprensivo del risultato pro quota da partecipazioni	66,2	53,3	24%
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	68,5	53,2	
Risultato netto di competenza	50,5	40,3	25%

Stato patrimoniale consolidato

	30 giugno 2004	31 dicembre 2003	30 giugno 2003
Immobilizzazioni	359,6	313,4	252,9
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare	187,7	149,7	118,2
Capitale Circolante Netto	143,4	162,3	234,5
di cui rimanenze	270,3	325,0	362,5
Capitale Netto Investito	503,0	475,7	487,4
Patrimonio Netto	422,9	424,8	360,2
di cui interessenze minoritarie	5,0	3,2	0,4
Fondi e Apporti	36,5	41,7	55,8
Posizione Finanziaria Netta (liquida)/a debito	43,6	9,2	71,4
Totale a copertura CNI	503,0	475,7	487,4
Finanziamento soci	234,9	214,5	177,9
Totale investimenti in partecipazioni di investimento immobiliare	422,6	364,2	296,1
Posizione finanziaria rettificata	278,5	223,7	249,3
Gearing Posizione finanziaria rettificata	0,66	0,53	0,69

Conto economico consolidato

Euro Milioni	<u>1/1/04-30/6/04</u>	<u>1/1/03-30/6/03</u>
Valore della produzione	257,8	282,2
di cui acquisizioni	23,2	37,3
Valore della produzione al netto delle acquisizioni	234,7	244,9
M.O.L.	36,6	37,0
Ammortamenti	(10,4)	(7,4)
Risultato operativo	26,2	29,5
Risultato da partecipazioni	40,0	23,7
Risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione	66,2	53,3
Proventi finanziari	2,3	(0,1)
Risultato ante Oneri/Prov Straord.	68,5	53,2
Oneri/proventi straordinari	(5,6)	0,3
P.B.T.	62,9	53,5
Oneri fiscali	(12,8)	(13,2)
Risultato netto	50,1	40,2
Risultato netto di terzi	0,4	0,1
Risultato netto di competenza	50,5	40,3